



Foto, Lavassaare vana töölisasula., PäMu _ 583 F 2429:2, Pärnu Muuseum SA, <http://muis.ee/museaalview/3063375>

Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

Pärnu linn, Pärnumaa

Detailplaneeringu tellija: Pärnu Linnavalitsus
(reg.nr 75000064)
Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu



Detailplaneeringust huvitatud isik: SA Pärnu Muuseum
(reg.nr 90013147)
Aida tn 3, 80010 Pärnu



Planeeringu koostaja: OÜ Pärnu Instituut
(reg.nr 11362232)
Riia mnt 14-7, 80013 Pärnu



Projektijuht: *allkirjastatud digitaalselt*
Raimo Klesment
maastikuarhitekt, diplomi nr BD 003241

Algatatud: Pärnu Linnavalitsuse 03.11.2014 korraldusega nr 532
Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Töö nr: 15-04
Esitatud: 16.05.2017

Sisukord

1. SELETUSKIRI	3
1.1 Üldandmed	3
1.1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed	3
1.1.3 Alusmaterjalid.....	3
1.1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
1.2 Detailplaneeringu planeerimise lahendus.....	5
1.2.1 Kontseptsioon.....	5
1.2.2 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus.....	6
1.2.2.1 Üldised põhimõtted.....	6
1.2.2.2 Ehitusõigus.....	6
1.2.2.3 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
1.2.3 Teed ja liikluskorraldus.....	11
1.2.4 Haljastus ja heakord.....	13
1.2.5 Keskkonnatingimused	13
1.2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised	14
1.2.6.1 Elektrivarustus	14
1.2.6.2 Sidevarustus	15
1.2.6.3 Veevarustus	15
1.2.6.4 Reoveekanaliseerimine.....	16
1.2.6.5 Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	16
1.2.6.6 Soojaruudust	17
1.2.6.6 Tänav- ja välisvalgustus	18
1.2.7 Tuleohutus	18
1.2.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
1.2.9 Kinnisomandi kitsendused.....	18
1.2.9.1 Tehnovõrkudest ja -rajatistest lähtuvad kitsendused.....	19
1.2.9.2 Tänavast lähtuvad kitsendused	20
1.2.9.3 Veekogu kalda kasutamise kitsendused	21
1.2.9.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus	22
2. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	23
2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	23
2.2. Planeeringu elluviimisega seotud tingimused	24
3. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ	26
4. JOONISED.....	28
Joonis 3. Situatsiooniskeem.	29
Joonis 4. Tugijoonis.....	30
Joonis 5. Põhijoonis.....	31
Joonis 6. Tehnovõrkude joonis.	32
5. LISAD.....	33

1. SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest.

1.1 Üldandmed

Käesolev detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 03.11.2014 korraldusega nr 532. Detailplaneeringuala suurusega ca 8,9 ha asub Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku vahetus läheduses ja on hoonestamata. Üldplaneering näeb alal ette põhiliselt väikeelamu- ja korruselamumaa juhtotstarbe, väikesel maa-alal on ka ärimaa juhtotstarve. Detailplaneeringuga kavandatu eeldab ühiskondlike hoonete maa ja ärimaa juhtotstarvet, mis on hetkel kehtivat üldplaneeringut muutev.

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on vabaõhumuuseumi kompleksi (Vaeste Patuste alev) rajamine, mille käigus selgitatakse välja sobivaim ehitusõigus ja määratakse arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused.

1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Pärnu linna üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001 määrusega nr 26);
- Pärnu linna üldplaneering (koostamisel, vastuvõetud Pärnu Linnavolikogu 15.06.2014 otsusega 36);
- Pärnu linna ehitusmäärus;
- Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalituse 22.12.2009 korraldusega nr 660);
- Oja tn, Niidu tn, Rohu tn ja Pikanõmme tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalituse 20.06.2013 korraldusega nr 56);
- Seletuskirjas viidatud kehtivad õigusaktid (allikas Riigi Teataja: www.riigiteataja.ee) ja asjakohased projekterimisnormid.

1.1.3 Alusmaterjalid

Maa-ala geodeetiliseks alusplaaniks on Tippgeo (reg.nr 11949457; litsentsid 714 MA, 589 MA-k) poolt 2015 jaanuaris mõõdistatud topo-geodeetiline plaan (töö nr 2014tg313). Täiendavalt on kasutatud Oja tn, Niidu tn, Rohu tn ja Pikanõmme tee vahelise maa-ala detailplaneeringu digitaalseid materjale. Skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtteid Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee).

1.1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Maakasutus. Planeeritava ala moodustab:

- Ehitajate tee T8 (62517:051:0191; reg.osa 2898305; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 18 949 m²) maaüksus;
- reformimata maa-ala (pindala ligikaudu 7 ha).

Vabaõhumuuseumile on valitud maa-ala, mis paikneb Rääma asumis, külgnedes Ehitajate teega. Muuseumile vajalikku maaressurssi (nii pindalaliselt kui ka omandi aspektist) on Pärnu linnas keeruline leida, mistõttu on sobilik selleks kasutada reformimata riigimaad.

Kehtiv üldplaneering on kavandanud maakasutamiseks väike- ja korruselamumaa, ärimaa ning transpordimaa. Koostav üldplaneering on kavandatud maakasutamiseks planeeritaval alal osaliselt korruselamu ning osaliselt puhke- ja haljasala maa-alaks. Enamus planeeritavast alast on katastrisse kandmata ja selletõttu ei ole määratud olemasolevat maakasutamise sihtotstarvet.

Reljeef, pinnas ja veed. Planeeritav ala on mitmekülgne. Valdavalt tasast ala (absoluutkõrgused jäävad +6,0...7,75 m vahemikku) läbib uhteorus looklev Niidu oja ja sellesse suubuvad kraavid (oja põhi on u 2 m ümbritsevast sügavamal; kraavide põhjad mõnekümnest cm-st poole m-ni). Lisaks läbivad planeeritavat ala ajalooline Pikanõmme tee ja Ehitajate teega paralleelne kergliiklustee (teede tammid on ümbritsevast mõned kümned cm-id kõrgemad).

Keskkonna looduskaitseline, esteetiline ja rekreatiivne väärtus. Planeeritav ala on hoonestamata ning sellel kasvab valdavalt isetekkeline lehtpuu (haab, kask, lepp) puistu koos võsaga. Alal puudub olemasolevas olukorras looduskaitseline, esteetiline või rekreatiivne väärtus. Kuigi planeeritavat ala läbib kergliiklustee ja mitmed jalgteed ei suuna need inimesi alale puhkama, vaid võimaldavad liikuda alalt läbi.

Seosed kontaktalaga, juurdepääsud ning tehnovõrgud ja -rajatised. Planeeritava ala kontaktala moodustab Niidu, Oja ja Ristiku tänavate ning planeeritava ala vaheline ala.

Ehitajate tee (Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee, tee nr 4; Pärnu linna piires tänav) on välja ehitatud magistraalseks liiklussõlmeks, mis lõikab kõik võimalikud seosed põhjasuunal ära. Niidu tn (tänav, tee nr 6250214) ja Oja tn (tänav, tee nr 6250167) ääres on olemasolevad korterelamud. Ristiku tn (tänav, tee nr 6250214) suunal on olemasolev ridaelamu. Planeeritava ala Oja tänava poolsesse külge on kavandatud Rohu tänav (planeeritava alaga piirnevalt välja ehitamata).

Planeeritavale alale on võimalik juurdepääseda Niidu tänavalt (eelistatuim variant), vajadusel Ristiku tänavalt ning väljaehitamata Rohu tänava suunalt ja Pikanõmme teelt (tänav, tee nr 6250184).

Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega. Ehitisregistri andmetel on planeeritaval alal ehitised puuduvad (01.06.2015 seisuga).

Kontaktala on osaliselt väljakujunemisejärgus olev linnaruum. Kuna detailplaneeringu eesmärk on muuta üldplaneeringut ja kavandada otstarbekas, mis otseselt ei seostu ümbritseva kontaktala kasutuse ja väljakujunenud linnaruumiga, siis pikem kontaktala analüüs ei ole otstarbekas. Planeeritava ala asukoht võimaldab häid juurdepääse (nii auto- kui ka kergliiklusele). Planeeritava ala suurus ja paiknemine väljakujunenud või kavandatud elukeskkonna suhtes võimaldab piisavalt eraldada avalikku kasutust tagades privaatsust.

1.2 Detailplaneeringu planeerimise lahendus

Käesolev detailplaneering on kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut muutev (v.t ka ptk 2.1).

1.2.1 Kontseptsioon

Kontseptsiooni aluseks on SA Pärnu Muuseumi visioon.

August Jakobson käsitleb romaanis töölisaguli Vaeste-Patuste alevi (aluseks Pärnu Rääma linnaosa) inimeste vaesust ja viletsust 1910.–1920. aastatel. Jakobson sai teosega 1927. aastal Looduse kirjastuse romaanivõistlusel esikoha. Romaan võeti kohe hästi vastu ning 1920. ja 1930. aastate vahetusel oli see A. H. Tammsaare "Tõe ja õiguse" kõrval loetavaim eesti romaan.

Pärnu Muuseum soovib rajada piirkonda vabaõhumuuseumi kompleksi, kus konserveeritakse, restaureeritakse ja eksponeeritakse hooneid (elamuid), mida kunagi on kasutatud eeskätt tööliste majutamiseks – Vaeste-Patuste alev. Vaeste-Patuste alevist paistab kaugele (maanteele) ilmaratas (suurim atraktsioon 19. ja 20. sajandi Rääma ja Ülejõe eeslinnades).

Alevis tutvub külastaja lihtsa eluviisi eelsetega, nende kreatiivse elulaadiga ja vastava pärandiga. Eesmärk on luua atraktiivne ning tegevusterohke õpikeskkond tulevastele põlvetele uurimiseks. Vaeste-Patuste alev jätkab pärimuskombestiku ning mälestuste kogumist ja kasutamist.

Planeeritavale maa-alale rajatavateks (rekonstrueeritavateks ja konserveeritavateks ajaloolisteks) hooneteks oleks moonakate maja, turbatöölise elamu, Waldhofi barakk-elamu, nõukogudeaegne barakk-elamu, A. Jakobsoni elumaja ning küün. Lisaks soovitakse rajada tuulejõudu kasutav ilmaratas (suurim atraktsioon 19. ja 20. sajandi Rääma ja Ülejõe eeslinnades), kust paistab peale lähiümbruse ka Kihnu saar.

Kõik hooned saavad oma ajastule sobivad kõrvalhooned koos kujundatud lähiümbrusega. Kavandatud hoonetes lahendatakse suuremate esemete eksponeerimine, pargi enda administratiiv- ja sanitaarhooned, nõukogudeaegne söökla ja majutusvõimalused ning agulikõrts. Vajadusel rajatakse täiendavalt kaasaegse arhitektuuriga hooneid. Kompleksi välialale soovitakse rajada peenramaad, loomade aedik, turbavagonettide rada, laadaplats (ökotoodetega kauplemiseks), välilava. Ala sisene teedevõrk lähtub alevi lihtsast kavandist.

Muuseumi teenindamiseks rajatakse parkimisalad (nii sõiduautodele, bussidele, motoratastele kui ka autokaravanidele). Parkimisala lähistelt saab rentida kergliiklusvahendeid, millega saab külastada Pärnu teisi piirkondi. Kavandatud vabaõhumuuseumiala on juba ühendatud rattateede võrku, mis viivad kõikide Pärnu vaatamisväärsusteni.

Kogu vabaõhumuuseum ise on suunatud pigem planeeritava ala sisse, et luua ajastutruu keskkond ning pakkuda eraldatust Via Baltica liiklusest ja tagada privaatsust ümbritsevatele elamutele. Samas soovitakse luua osaliselt avatud linnaruum (laadaplats koos kõrtsi ja vaaterattaga), mille külastamine oleks sõltumatu muuseumi külastamisest.

Vabaõhumuuseumi külastajana nähakse Via Baltica trassil liiklejaid, bussituriste, Euroopast Eestisse sisenevaid auto- ja karavanituriste, kohalike elanike (eriti kooliekskursioone) ning kruisilaevadel seilavaid turiste. Külastajale pakutakse täiesti teistsugust elamust võrreldes lähikonnas paiknevate atraktsioonidega (nt Lottemaa, Pärnu rand, Soomaa, jne).

1.2.2 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga on kavandatud maa-ala jagada seitsmeks krundiks:

- Ehitajate teega paralleelsele kergliiklusteele moodustatakse olemasolevast väiksem transpordimaa krunt.
- Vabaõhumuuseumile moodustatakse 3 krunti.
 - Kaks vabaõhumuuseumimaa krunti (ühiskondlike ehitiste maa krunt);
 - Muuseumi teenindamiseks kavandatud ärimaa krunt, mis soovitakse anda hoonestusõigusega kasutusse (nt kergliiklusvahendite üürimise korraldamiseks).
- Krunt moodustatakse Niidu oja ja selle kaldal paiknevale kergliiklusteele (haljasala maa).
- Krunt moodustatakse juurdepääsuks (transpordi maa) maaüksustele Rohu tn 156 a-e (ridaelamu) ja selle ümbrusele (hoonestamata ala).
- Krunt moodustatakse taristu teenindamiseks (elektrialajaamale).

1.2.2.1 Üldised põhimõtted

Kruntimisel ja hoonestusala paigutamisel on lähtunud järgmistest põhimõtetest:

- Võimaldada võimalikult otstarbekat maakasutamist eelisega muuseumile (nt on planeeritud olemasolevale kergliiklusteele väiksem maaüksus);
- Planeeritava ala tegevus on suunatud muuseumile, millest peab lähtuma ka alale planeeritud ärimaa kasutamine.
- Detailplaneeringuga ei lahendata vabaõhumuuseumi kujunduslikke küsimusi.

1.2.2.2 Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratletud:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Alljärgnevalt on toodud ehitusõigus planeeritavate krundide kaupa (v.t ka joonis nr 5):

Krunt Pos. 1	Ehitajate tee T8	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	9 143	Krunt asetseb Ehitajate tee teekaitsevööndis. Niidu tn teekaitsevöönd on 0 m krundi piirist. Krundil paikneb valgustatud kergliiklustee. Krundi läbivad ühiskanalisatsiooni ja gaasitorustik ning soojavarustus ja elektri kõrgepinge ühendused.
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Kergliiklusteemaa (LK)	
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	L (100% L)	
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	0	
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	-	
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	-	

* Üldplaneeringu juhtotstarve: L – transpordimaa. (Katastriüksuse sihtotstarve: L – transpordimaa.)

** Sulgudes on miinusmärgiga määratud ehitise sügavus.

Krunt Pos. 2	Niidu tn 7a // Rohu tn 142	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	36 037	Krunt asetseb Ehitajate tee teekaitsevööndis. Niidu tn ja Rohu tn teekaitsevöönd on 0 m krundi piirist. Krundi läbivad gaasitorustik, soojavarustus ja elektri kõrgepinge ühendused. Kruntile ulatuvad Niidu oja ehituskeeluvöönd (25 m tavalisest veepiirist) ja piiranguvöönd (50 m tavalisest veepiirist). Krundi läbivad kergliiklusteed on avalikult kasutatavad. Krundil paiknevale hoonestusalale (Pos. 2 HA1) on lubatud rajada ilmaratas. Ilmaratas on lubatud rajada ühele kruntidest Pos 2 või 3. Ilmaratta asukoht tuleb valida selliselt, et rajatise projektsioon maapinnale (kuni 35 m rajatisest) ei ulatuks teistele hoonetele, parkimisalale ega väljapoole krundi. <i>Hoonete rajamiseks valdavalt konserveeritakse ja restaureeritakse ehitised, mis tuuakse planeeritavale alale mujalt. Vajalikud uued hooned, mis ehitatakse täiendavalt, tuleb rajada kokkusobivalt vabaõhumuuseumi üldise kujundusega. Muuseumis võib olustiku saavutamiseks rajada uusi kraave või olemasolevaid sulgeda. Säilitatavad olemasolevad kraavid tuleb puhastada ning vajadusel tagada sobilikud põhjakõrgused sademe- ja pinnavete ärajuhtimiseks.</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Vabaõhumuuseumi maa (PK)	
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	Üh (100% Üh)	
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	12***	
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	4 000****	
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	2 (-1)/ 8 (-3)	
	Rajatis (ilmaratas) - / 35	

* Üldplaneeringu juhtotstarve: Üh – ühiskondlike hoonete maa. (Katastriüksuse sihtotstarve: Üh – ühiskondlike ehitiste maa.)

** Sulgudes on miinusmärgiga määratud ehitise sügavus.

*** Pos. 2 ja Pos. 3 summaarne hoonete arv ei tohi ületada 16.

**** Pos. 2 ja Pos. 3 summaarne ehitisealune pind ei tohi ületada 6 000 m².

Krunn Pos. 3	Rohu tn 148	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	36 349	Krunn asetseb Ehitajate tee teekaitsevööndis. Rohu tn teekaitsevöönd on 0 m krundi piirist. Krundil paikneb ebaseaduslik hoone (kaguosas).
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Vabaõhumuuseumi maa (PK)	Kruntile ulatuvad Niidu oja ehituskeeluvöönd (25 m tavalisest veepiirist) ja piiranguvöönd (50 m tavalisest veepiirist).
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	Üh (100% Üh)	Krunni läbib ajalooline Pikanõmme tee, mida ei kavandata avalikuks tänavaks.
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	15***	Krundil paiknevale hoonestusalale (Pos. 3 HA1) on lubatud rajada ilmaratas. Ilmaratas on lubatud rajada ühele kruntidest Pos 2 või 3. Ilmaratta asukoht tuleb valida selliselt, et rajatise projektsioon maapinnale (kuni 35 m rajatisest) ei ulatuks teistele hoonetele, parkimisalale ega väljapoole krundi.
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	5 500****	<i>Hoonete rajamiseks valdavalt konserveeritakse ja restaureeritakse ehitised, mis tuuakse planeeritava alale mujalt.</i>
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	2 (-1)/ 8 (-3) Rajatis (ilmaratas) - / 35	<i>Vajalikud uued hooned, mis ehitatakse täiendavalt, tuleb rajada kokkusobivalt vabaõhumuuseumi üldise kujundusega.</i>
		<i>Muuseumis võib olustiku saavutamiseks rajada uusi kraave või olemasolevaid sulgeda. Säilitatavad olemasolevad kraavid ja Pikanõmme oja kaldad tuleb puhastada ning vajadusel tagada sobilikud põhjakõrgused sademe- ja pinnavete ärajuhtimiseks.</i>

* Üldplaneeringu juhtotstarve: Üh – ühiskondlike hoonete maa. (Katastriüksuse sihtotstarve: Üh – ühiskondlike ehitiste maa.)

** Sulgudes on miinusmärgiga määratud ehitise sügavus.

*** Pos. 2 ja Pos. 3 summaarne hoonete arv ei tohi ületada 16.

**** Pos. 2 ja Pos. 3 summaarne ehitisealune pind ei tohi ületada 6 000 m².

Krunn Pos. 4	Rohu tn 144	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	4 988	Krunn asetseb Ehitajate tee teekaitsevööndis. Rohu tn teekaitsevöönd on 0 m krundi piirist.
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Haljasala maa (HP)	Krunni läbib Niidu oja, millel on ehituskeeluvöönd (25 m tavalisest veepiirist) ja piiranguvöönd (50 m tavalisest veepiirist).
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	Üm (100% Üm)	Krunni läbivad kergliiklusteed on avalikult kasutatavad ja tagavad juurdepääsu muuseumi erinevatele kruntidele.
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	0	
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	-	
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	-	

* Üldplaneeringu juhtotstarve: Üm – üldmaa. (Katastriüksuse sihtotstarve: Üm – üldmaa.)

** Sulgudes on miinusmärgiga määratud ehitise sügavus.

Krunt Pos. 5	Rohu tn 150	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	600	Krunti teenindav parkimine tuleb lahendada planeeritud ärimaa krundi piirides (hoonestusalal). Rohu tn teekaitsevöönd on 0 m krundi piirist. <i>Hoone tuleb rajada kokkusobivalt vabaõhumuusemi üldise kujundusega.</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)	
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	Ä (100% Ä)	
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	1	
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	400	
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	2 (-1)/ 8 (-3)	

* Üldplaneeringu juhtotstarve: Ä – ärimaa. (Katastriüksuse sihtotstarve: Ä – ärimaa.)

** Sulgudes on miinusmärgiga määratud ehitise sügavus.

Krunt Pos. 6	Rohu tn 156 f	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	1 892	Krunt ulatub Ehitajate tee teekaitsevööndini. Krundil paikneb olemasolev (ebaseaduslikult rajatud) kruusa- ja betoonkivikattega Rohu tn 156 a-e hooneõueala ja olemasolev juurdepääs. Krunti läbivad Rohu tn 156 a-e hoonet teenindav ühiskanalisatsiooni torustik ja side- ja elektrivarustus.
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Juurdepääsuteemaa (LT)	
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	L (100% L)	
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	0	
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	-	
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	-	

* Üldplaneeringu juhtotstarve: L – transpordimaa. (Katastriüksuse sihtotstarve: L – transpordimaa.)

** Sulgudes on miinusmärgiga määratud ehitise sügavus.

Krunt Pos. 7	Rohu tn 146	Kitsendused ja täiendav informatsioon
Suurus (m²)	40	Rohu tn teekaitsevöönd on 0 m krundi piirist.
Krundi kasutamise sihtotstarve (sihtotstarbe tähis)	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	Krunt on terves ulatuses Niidu oja ehituskeeluvööndi (25 m tavalisest veepiirist) ja piiranguvööndiga (50 m tavalisest veepiirist) hõlmatud.
Üldplaneeringu juhtotstarve (katastriüksuse sihtotstarbed)*	T (100% T)	
Suurim hoonete arv või hoonete puudumine	0	
Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	-	
Ehitise suurim kõrgus ja sügavus: korrused/ m (arvestatuna planeeritud maapinnast)**	-	

* Üldplaneeringu juhtotstarve: T – tootismaa. (Katastriüksuse sihtotstarve: T – tootismaa.)

** Sulgudes on miinusemärgiga määratud ehitise sügavus.

1.2.2.3 Olulisemad arhitektuurinõuded

Oluline on ehitiste projekteerimisel ja rajamisel arvestada sobivust planeeringu eesmärgiga (kujundada töölisasula lihtsat eluolu kajastav vabaõhumuuseum). Hoonete paiknemine hoonestusalal selgitatakse muuseumi välialade kujundamise käigus võttes aluseks ajastutruud põhimõtted.

Hoonete rajamiseks valdavalt konserveeritakse ja restaureeritakse ehitised mis tuuakse planeeritavale alale mujalt. Vajalikud uued hooned, mis ehitatakse täiendavalt, tuleb rajada kokkusobivalt vabaõhumuuseumi üldise kujundusega (soovitavalt kaasaegses arhitektuuri keeles). Soovitav on Ehitajate tee poolsete hoonete välispiirded ja avatäited (aknad, ukSED) rajada helikindlamad, kui autentsel kujul need olid.

Krundile püstitavad hooned (s.h ajutised ja ehitusteatise alusel püstitavad) koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Ajutised ja ehitusteatise alusel püstitavad hooned arvestatakse krundi ehitusõiguse sisse.

Planeeritavale alale on kavandatud kõrgehitisena ilmaratas (kõrgusega kuni 35 m olemasolevast maapinnast). Ilmaratta täpne asukoht tuleb valida projekteerimisel ja see peab olema ümbritsevale ohutu. Ilmaratta võib rajada kas krundile Pos. 2 või Pos. 3 ehitusõiguse tabelites (eespool) märgitud hoonestusaladele. Krundile Pos. 3 rajades tuleb valida Niidu oja poolne krundi osa.

Planeeritava ala arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis linnaarhitektiga.

Kasutatavad tehnosüsteemid, -võrgud ja -rajatised tuleb rajada selliselt, et kaasaegsed lahendused ei domineeriks vabaõhumuuseumi olustikus ega oleks selgelt eristuvad. Soovitav on kasutada innovatiivseid lahendusi.

Muuseumialale on lubatud rajada vagonettide rada, mille täpne kulgemine ja kujunduslikud nõuded

selguvad projekteerimisel.

Planeeritud krunt Pos. 3. ja Pos. 5. on lubatud täielikult piirata piirdeaiaga. Piirdeaed on kavandatud eesmärgist piirata muuseumi ekspositsiooni alale juurdepääsu. Piirdeaed on kavandatud ka krundi Pos. 2 ja Niidu tn 7 piirile tagamaks privaatsust elamumaale. Piirdeaiad tuleb rajada tänavapildis mittehäirivatenä ning visuaalselt ja esteetiliselt sobivatena. Soovitav on kombineerida võrkpiiret hekiga. Piirdeaiad kõrguseks on planeeritud kuni kaks meetrit. Planeeringus on märgitud suurim piirata ala. Muuseum võib piirata väiksemat ala vastavalt vajadustele. Piirdeaiad kujunduslikud nõuded selguvad projekteerimisel.

1.2.3 Teed ja liikluskorraldus

Planeeringuga järgitakse kehtivat liikluskorraldust (sh. varem planeeritud, kuid seni välja ehitamata lahendusi). Ehitajate tee teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja servast arvates. Niidu tn ja Rohu tn teekaitsevööndiks on planeeritud 0 meetrit transpordimaa piirist. Ehitajate teega paralleelse kergliiklustee juurdepääsetavust täiendatakse (luuakse uued ühendused).

Vabaõhumuuseumi juurdepääsud on lahendatud järgmiselt.

- Peamine juurdepääs autoliiklusega vabaõhumuuseumile (krundil Pos. 2) on kavandatud Niidu tänavalt (planeeritava ala lääneosas), kuhu on kavandatud ka põhiline parkimisala. Juurdepääsu teele on ettenähtud kahele poole jalgteed. Planeeringu joonistel on kajastatud üks võimalik parkimiskorralduslik lahendus, mida võib muuta etteantud parkimisala siseselt. Kavandatud hoonestusalade teenindamine tuleb lahendada planeeritud krundi siseselt. Perspektiivne juurdepääs Rohu tn-lt on kavandatud autokaravanide parkimisala juurest kuhu on planeeritud ümberpöördekoht (raadiusega 8 m).
- Vabaõhumuuseumi teisele krundile (aiaga piiratud ekspositsiooni ala) on kavandatud juurdepääs Rohu tn-lt. Seda juurdepääsu kasutatakse vaid muuseumi teenindamiseks.
- Krundile Pos. 5. on kavandatud juurdepääs perspektiivselt Rohu tn-lt.
- Kahe muuseumi krundi (Pos. 2. ja Pos. 3.) vahel saavad külastajad liikuda jalgsi (läbides krundi Pos. 4.).

Niidu oja moodustatud haljasala maa krunt on juurdepääsetav Rohu tn-lt ja krundilt Pos. 1. (Ehitajate tee äärselt kergliiklustee krundilt) ning vabaõhumuuseumi kruntidelt.

Rohu tn 156 a-e hoonete ja selle lähialale on planeeritud juurdepääsutee (tupiktee koos ümberpöördekohtaga) Rohu tn-lt krundil Pos. 6. Nimetatud juurdepääsuteed võib kasutada tulevikus juurdepääsuks Rohu tn, Ristiku tn ja Ehitajate tee vahelise maa-ala (planeeritavast alast idas) kasutusele võtmisel. Vt ka ptk 2.2.

Kavandatud elektrialajaama krunt Pos. 7. on juurdepääsuga perspektiivselt Rohu tn-lt.

Parkimine on kavandatud järgmiselt.

- Vabaõhumuuseumi parkimisala on kavandatud Niidu tn äärde, kus on:
 - orienteeruvalt kuni 187 sõiduauto parkimiskohta (sh 4 invaparkimiskohta). Sõiduauto parkimiskohtadel tuleb lahendada parkimisvõimalused mootorratastele;
 - kuni 10 parkimiskohta bussidele;
 - kuni 10 autokaravani parkimiskohta (eraldi alana);
 - teenindava personali parkimine tuleb lahendada muuseumi suletud territooriumil (eelstatult krundi Pos. 3. hoonestusalal Pos. 3. HA2 Rohu tn poolses küljes).
- Vabaõhumuuseumi teenindava ärimaa parkimine, kuni 5 sõiduauto parkimiskohta, tuleb

lahendada krundil Pos. 5. planeeritud hoonestusalal.

Parkimisnormatiiv EVS 843:2016 kohaselt

$A * n = P$ A – suletud brutopind n – parkimisnormatiiv P – parkimiskohtade arv

Parkimisnormatiiv on arvestatud III klassi keskuse järgi. Kuna hoonete arhitektuursed lahendused ei ole selged, siis suletud brutopind on arvestatud lubatud korruste arvu ja ehitisaluse pinna korrutisena. Ehitise liigid on kruntidel Pos. 2 ja 3 muuseum ning Pos. 5 (sobivaima puudumisel) kohvik.

Pos. 2. ja Pos. 3. (arvestatuna koos, kuna kasutus on seotud).

$$18000 * 1/250 = 72$$

Kruntide Pos. 2. ja Pos. 3. teenindamiseks on kavandatud parkimiskohti enam kui normatiiv ette näeb.

Pos. 5.

$$1200 * 1/230 \sim 5$$

Krundil Pos. 5. tõenäoliselt ei kasutata kõiki normatiivi kohaseid parkimiskohti, kuna teenused on suunatud muuseumi kruntidele ja parkimist kasutaks ainult personal.

Muuseumit teenindav parkimisala ja juurdepääsud tuleb rajada asfaltkattega ning vastavalt kehtivatele normidele arvestades eeldatavat kasutuskooormust. Vajadusel tuleb kasutada liiklust rahustavaid meetmeid. Projekteerimisel tuleb järgida liiklust sujuvamaks muutmise võtteid (nt ristmikuna eelistada väikest ringi; tagada bussidele parkimisalal ülejäänud liiklust mitte takistav peatumiskoht; jmt). Parkimisalad tuleb liigendada haljastusega (soovitavalt kombineeritult nii põõsaste kui puudega), rajada jalgteed muuseumialale ja valgustada. Erandina võib kattena autokaravanide parkimisalal kasutada muru- või betoonkivi.

Planeeritava muuseumi ala sisesed teed, sillad ja truubid tuleb rajada vähemalt sedavõrd laiad (3,5 m) ja vastupidavad, et oleks tagatud juurdepääs päästetehnikale. Pikanõmme teed ei kavandata linnatänavaks, vaid püütakse säilitada autentsel kujul sobitades muuseumi olustikku. Muuseumi alale on lubatud rajada väljakuid, mille kujunduslik lahendus selgitatakse projekteerimisel.

Muuseumiolustikku ei sobi kaasaegsed müratõkke seinad ja vallid, mistõttu on kavandatud Ehitajate teelt lähtuva müra tõkestamiseks müratõkke sein Ehitajate tee või sellega paralleelselt kulgeva kergliiklustee maaüksusele (vt ka ptk 2.2). Müratõkke otstarbekaim koht tuleb selgitada projekteerimisel. Muuseumi kruntidele on kavandatud Ehitajate tee poolsesse külge kohustusliku kõrghaljastusega alad, mis leevendavad täiendavalt nii teelt lähtuvaid mõjusid (nagu müra, tolm) kui ka müratõkkeseina visuaalseid mõjusid.

Planeeritava ala ulatuses avalikult kasutatavate teerajatiste rajamiseks tuleb koostada projekt. Projekteerimistingimused väljastatakse vastavalt kehtivale õigusele.

1.2.4 Haljastus ja heakord

Planeeritud vabaõhumuuseumi olustiku saavutamiseks on oluline rajada vastav haljastus (nii müramõjude vähendamiseks, kui vaadete avamiseks ja suletud ruumide loomiseks ning parkimisalade liigendamiseks).

Planeeritaval maaüksusel puudub väärtuslik kõrghaljastus, tegu on isetekkelise puistuga, kus leidub peale kõrghaljastuse ka põõsaid ja muid haljastuse elemente. Planeeritud alal on kavandatud minimaale haljastuse (mis koosneb nii kõrg- kui madalhaljastusest ja muruplatsidest) osakaal järgmiselt.

- Kruntidel Pos. 1., Pos. 6. ja Pos. 7. – vähemalt 40% pindalast;
- Kruntidel Pos. 2. kuni Pos. 5. - vähemalt 20% pindalast.

Soovitav on planeeritaval alal valida välja ja säilitada isetekkelisest puistust elujõulisemad puud, eelistatult väikeste gruppidega. Planeeritud on kohustusliku kõrghaljastusega alad (krundil Pos. 2. ca 19% ja Pos. 3. ca 18% pindalast), mis tagavad privaatsust ümbritsevatele aladele ja muuseumile vajalikku eraldatust ümbrusest. Olenevalt kõrghaljastusega alade mõõtmetest võib see olla lahendatav ka puude reana või suurte põõsastena. Võimalusel paigutada hooneid säilitatavate puude (puude gruppide) vahele.

Eraldatuse loomiseks võib kasutada piirdeaiaga kombineeritud hekki (vt ptk 1.2.2.3).

Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast säilitatavatel puudel tüveosa ja juurestikku. Maapinna tõstmisel olemasolevate puude ümbruses tuleb tagada maapinnale olemasolev kõrgus juurekaela juures. Selleks on soovitatav jätta puutüvest vähemalt 0,5 m raadiusega ala, kus maapinnakõrgust ei muudeta. Kattes puu juurekaela mullaga jäävad juured õhupuudusesse ning puu hakkab hukkuma.

Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada (eemaldada s.h rajamistööl ülejäänud ehitusmaterjalid ja pinnas). Ehitusel tekkivad jäätmed sorteerida kohapeal ja käidelda nõuete kohaselt. Ehitus- ja demonteerimistöde käigus tekkinud kahjustuste ulatus sõltub ehitusajast. Ehitajal lasub kohustus taastada tööde käigus kahjustada saanud pinnas, siluda ja täita mehhanismide poolt tekitatud jäljed (sh. samuti vajunud pinnasega tehnovõrkude trassid). Ehitustegevuse jooksul on keelatud jäätmeid ladustada viisil, mis võimaldaks nende laialikandumise ilmastiku mõjul.

Tagamaks terviklikku tulemust tuleb haljastuse rajamiseks koostada eraldi haljastusprojekt või lahendada teema muuseumi välialade projekteerimise koosseisus. Projektis ette näha vajadusel haljastuse rajamise etapid seotuna muuseumi arendamisega (vt ptk 2.2). Prügikasti(de) koht lahendatakse muuseumi territooriumil projekteerimise käigus. Jäätmemajandus tuleb korraldada lähtudes Pärnu linnas kehtestatud reeglitele.

1.2.5 Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga¹. Planeeringuga ei kavandata

1

Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² – RT I, 10.11.2016, 4.

ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vajalik läbi viia keskkonnamõjude hindamine. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks või olemasoleva kaitserežiimi muutmiseks.

Alale on planeeritud ühendused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, mistõttu reostusohu põhjaveele on minimaalne. Mootorsõidukitest lähtuv reostus on väikese mahuline ja kontrollitav. Sõidukite parkimisalad tuleb projekteerida selliselt, et sademeveed saab kokku koguda (nt äärekiviga) ning suunata õli ja liivapüünistesse enne kui sademeveed alalt ära juhitakse.

Lume vallitamiseks tuleb valida alad vastavalt milliselt alalt lund koristatakse. Parklates tuleb tagada lume sulamisvee suunamine õli ja liivapüünistesse enne kui sademevesi alalt ära juhitakse. Selleks on tuleb vallitada lumi parkimiskohtadele ja kõvakattega või sillutatud väljakuosadele. Jalgteedelt on lubatud lumi vallitada haljasaladele teede ääres.

Ehitustööde piirkonnas peavad olema vahendid võimalike reostuste (nt ehitusmasinate õli- ja kütuse reostus) likvideerimiseks või leevendamiseks. Avariiolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

Ala läbiv Niidu oja paikneb sügavas uhteorus. Kallaste kaitseks on kehtestatud kalda piiranguvöönd (50 m tavalisest veepiirist) ja ehituskeeluvöönd (25 m tavalisest veepiirist). Neid vööndeid ei ole kavas vähendada.

Vabaõhumuuseum on olemuselt puhkeala. Ala kasutamist mõjutab planeeritavast alast põhjasuunal paiknev Ehitajate tee (Via Baltica trass). Liiklusmõjude vähendamiseks on vajalik rajada müratõkkesein. Teelt lähtuvate mõjusid aitab vähendada ulatuslikud haljastatud alad tänava ja muuseumi hoonestatud alade vahele. Seatud on täiendavad tingimused muuseumi hoonestusele (vt ptk-d 1.2.2.3, 1.2.3 ja 1.2.4).

1.2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrgud ja -rajatised on kavandatud koostöös erinevate võrguvaldajatega.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb koostada ehitusprojektid, kus määratakse täpsed projektlahendused.

Projekteerimistingimused määrab võrguvaldaja (vajadusel koostöös Pärnu Linnavalitsusega).

Hilisema projekteerimise käigus on lubatud mõningane tehnovõrkude ja rajatiste ümber paigutamine juhul kui see ei too kaasa kitsendusi väljapoole planeeritud krunti ja avalikku ruumi. Kõik muudatused tuleb kooskõlastada maaomanikuga kellele muudatus toob täiendavaid maakasutamise kitsendusi.

1.2.6.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 233635. Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud naaberaladele kehtestatud detailplaneeringuid.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud planeeritavale alajaamale maa-ala koos teenindusmaaga, juurdepääsuga perspektiivselt Rohu tänavalt. Alajaama asukoht on planeeritud koormuskeskmesse, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaam on seotud Kilu

alajaamaga.

Detailplaneeringuga on määratud tehnotrassid 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinidele planeeritavate kinnistute varustamiseks elektriga ning asukoht jaotus-liitumiskilbile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritud on 0,4 kV kaabelliinile alternatiivne ühendus Kilu alajaamast.

1.2.6.2 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on AS Eesti Telekom väljastanud detailplaneeringule telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24951571. Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud naaberaladele kehtestatud detailplaneeringuid.

Detailplaneeringus on ette nähtud sidekoridor alates Telia Eesti AS-i sidekanalisatsioonist (vt. joonis nr 6) kuni planeeritava alani. Edasi rajatakse võrk krundi siseselt. Sidekoridorina on kasutatud varem (Oja tn, Niidu tn, Rohu tn ja Pikanõmme tee vahelise maa-ala detailplaneeringuga) planeeritud trassi. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et kavandatud trass on kasutatav kogu piirkonnale ja vajadusel tuleb selleks sõlmida arendajate vaheliselt kokkulepped.

Rajatavad sidetrassid jäävad tellija omandisse ja sidekaev omandisuhete piires, kliendile kuuluva liiniosa alguspunktiks. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette A-katekoooria kaitsetorud seinapaksusega 4,8 mm. Telia Eesti AS-i sidekaevus ühendamine ja kaevetööd kaitsevööndis on lubatud teostada ainult Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tööloa alusel. Optiliste kaablite kiuskeem ja tehniline lahendus kooskõlastada projekteeristööde käigus.

Hoone(-te) sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Hoones näha ette vajalikumahuline 19" andmesidekapp. Jaotlast peab igasse hoonesse jõudma üks optiline kiud, mis otsastatakse nõuetekohaselt. Kõikides otsastuskohtades kasutada SC/APC pistikuid ja adaptereid. Kõik andmesidevõrgu ehitamiseks kasutatavad komponendid peavad vastama ITU-T G.657 standardile. Jaotlas või selle läheduses peab olema paigaldatud või võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 230 V elektrivõrku.

1.2.6.3 Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused 04.09.2015. a DP-140426. Veevarustuse planeerimisel on arvestatud naaberaladele kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeringualal puuduvad ühendused ühisveevärgiga. Lähimad punktid ühisveevärgiga on järgnevad:

- Niidu tänava peatorustik DN500 malm;
- Rohu tänava peatorustik DN200 malm.

Piki Rohu tänavat on planeeritud peatorustik. Veeühenduse on planeeritud Rohu tn planeeritud peatorustikust kuni planeeritavate kinnistuteni. Täiendavalt on planeeritud krundisisene peamine veevõrk, mis tagab ühenduse liitumispunktist hoonestusaladeni ja tuletõrjervee hüdrantidele.

Detailplaneeringuga ei ole määratud veevajadust, kuna planeeringu koostamise hetkeks pole selge kavandatavate hoonete eskiislahendused. Eeldada aga võib, et muuseumihoonete tavaline veekasutus ei ole suur. Samas kõikide kavandatud hoonete ja välialade võimalusi korraga kasutades võib siiski tekkida olukordi, kus vajatakse hetkelist suurt vooluhulka. Selleks peab projekteerimise käigus leidma lahenduse maksimaalse veetarbimise tippude kompenseerimiseks (nt varumahuti või

rõhutõsteseade).

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda standardist EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus ning selle lisast EVS 812-6:2012/A1:2013. Kontrollida üle punktis 1 kirjeldatud planeeringute hüdrantide asetus ja vastuolude korral standardiga täiendada detailplaneeringus lahendust.

Lähimad olemasolevad hüdrandid on järgnevad:

- Nr 205 sõlmes 501 (7-V-1) asukohaga Rohu ja Niidu tn ristmikul. Mõõdetud vooluhulk 40,0 l/s 02.04.2014a;
- Nr 354 sõlmes 501 (7-V-6) asukohaga Pikanõmme ja Oja tn ristmikul. Mõõdetud vooluhulk 39,0 l/s 11.06.2014a;
- Nr 355 sõlmes 501 (7-V-1) asukohaga Rohu ja Ristiku tn ristmikul. Mõõdetud vooluhulk 35,0 l/s 11.06.2014a.

Planeeringuga on kavandatud alale kolm hüdranti. Kavandatud on ainult planeeritava ala sisene tuletõrjevõimega varustatus. Tuletõrjevõime vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus, kuna hetkeks pole selge kavandatavate ehitiste eskiislahendused.

1.2.6.4 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused 04.09.2015. a DP-140426. Reoveekanaliseerimiseks on arvestatud naaberaladele kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeringualal puuduvad ühendused ühisreoveekanaliseerimisega. Lähimaks ühenduspunktiks ühisreoveekanaliseerimisega on Rohu tänaval paiknev peatorustik.

Detailplaneeringuga ei ole määratud ärajuhivat reoveekogust, kuna planeeringu koostamise hetkeks pole selge kavandatavate hoonete eskiislahendused. Eeldada aga võib, et reoveekogus vastab veevajadusele ning täpsustatakse projekteerimise käigus. Oluline on, et alal tekkiv reovesi vastab ettenähtud tingimustele (s.t tootlustuskohale tuleb paigaldada rasvapüüdur).

Planeeringuala läbib AS-ile Pärnu Vesi kuuluv reoveekanaliseerimise torustik, mis on kavandatud uuele trassile Oja tn, Niidu tn, Rohu tn ja Pikanõmme tee vahelise maa-ala detailplaneeringuga (planeeritava alal likvideeritakse reoveekanaliseerimise torustik). Kuni Oja tn, Niidu tn, Rohu tn ja Pikanõmme tee vahelise maa-ala detailplaneeringu realiseerimiseni on vajadus seada isiklik kasutusõigus planeeringuala läbivale torustikule tema kaitsetsooni ulatuses AS Pärnu Vesi kasuks.

Reoveekanaliseerimine on planeeritud järgmiselt. Planeeritud on kinnistutele ühendused alates lähimast ühenduspunktist (Rohu tänaval). Täiendavalt on planeeritud krundisisesed ühendused, mille rajatised (sh võimalike pumplate vajaduse) selgitab projekteerimine.

1.2.6.5 Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused 04.09.2015. a DP-140426. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimiseks on arvestatud naaberaladele kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeringuala läbib Niidu oja, mis on osade alal olevate kraavide eesvooluks. Lisaks on võimalik sademevee ära juhtimiseks kasutada järgnevad lähimad eelvoolud:

- Niidu tänava ääres asuv kraav;

- Ristiku tn sademeveekanaliseerimise peatorustik De560.

Rohu tänavale on planeeritud sademeveekanaliseerimise peatorustik. Ühendused on planeeritud Niidu ojani ja Rohu tn planeeritud peatorustikuni.

Sademeveed tuleb maksimaalselt alale rajatavatele haljaspindadele hajutada. Võimalusel tagada sademevede kokkukogumine hoonete katustelt ja kasutamine mittejoogiveena (nt WC-süsteemis, kastmiseks). Drenaaživeed on kavandatud ära juhtida kas Niidu ojja või sademeveekanaliseerimise.

Detailplaneeringuga ei ole määratud ärajuhitud sademe- ja drenaaživee kogust, kuna planeeringu koostamise hetkeks pole selge kavandatavate ehitiste eskiislahendused. Alal on kavandatud säilitada lahtised kraavid, mis aitab luua vabaõhumuusemis eksponeeritavat ajastut.

1.2.6.6 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud teineteist täiendavate lahendustena. Detailplaneeringuala paikneb kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus kaugküttena. Selleks on Fortum Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused DPT-227/53, 06.11.2014. Mille kohaselt soojuskoormused- ja arvutuslik soojuskandja kulu tuleb määrata ehitusprojekteerimise staadiumis.

Arvestades planeeritava ala mõõtmeid, looduslike tingimusi ja kavandatud kruntide jaotust on kavandatud kolm soojavarustuse liitumispunkti.

Krundi Pos. 2 soojavarustus lahendada nn „puurventiilide ja sadulühendustega“ Niidu tn eelisoleeritud kaugküttetorustikust $2 \times \varnothing 711 \times 8,0/900$ või $2 \times \varnothing 610 \times 7,1/800$. Projekteeritava kaugküttetorustiku alguspunkti piirkonda näha ette torustikule sulgeseadmed teleskoopkaevudes.

Kruntidele Pos. 4 ja 5 on soojavarustus lahendatud Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneeringuga ning Oja tn, Niidu tn, Rohu tn ja Pikanõmme tee vahelise maa-ala detailplaneeringuga kavandatud kaugküttetorusikust. Tehnilised lahendused selgitab projekteerimine.

Hoonestuse kaugkütte sisendi (sisendite) asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema hoonesse vahetult soojakeskuse paigalduskohta (ruumi), hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks kaugküttevõrguga s.t. omandipiiriks on projekteeritava kaugküttetorustiku alguspunkti piirkonda paigaldatavate sulgeseadmete tarbija poolsed liitmikud. Kaugküttetorustik kuni Liitumispunktini kuulub Fortum Eesti AS-le, torustik alates Liitumispunktist kuulub kinnistu omanikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttega taotleda Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud kaugküttetorustike ja hoonestuse kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel kaugküttetorustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistutel ja planeeringu alas paikneva hoonestuse kaugkütte välisvõrkude- ja kaugkütte sisepaigaldiste ehitusprojektid.

Soojavarustuse lokaalse täiendused. Lokaalse täiendusena on kavandatud kasutada taastuvenergia

võimalusi (nt päikesepaneelid, jm).

1.2.6.6 Tänava- ja välisvalgustus

Planeeritavale alale on kavandatud tänavavalgustus krunte Pos. 2 ja 4 läbivatele kergliiklusteedele. Krundi Pos. 6 tänavavalgustus tuleb vajadusel lahendada projekteerimisel.

Muuseumiala välisvalgustus tuleb lahendada kruntide Pos. 2 ja 3 elektrivarustusest.

1.2.7 Tuleohutus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni *Pääteseadusest, Tuleohutuse seadusest*, Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, ja standardist EVS 812.

Kõik hooned tuleb rajada kujaga 8 m, või tagada tuleohutus ehituslike võtetega (tuletõkkesein või tulemüür). Täpsed hoonete paiknemised hoonestusaladel selgitatakse projekteerimise käigus.

Planeeritud hoonete põlemiskoormus jääb alla 1200 MJ/m², mis vastab IV kasutusviisile. Lubatud on projekteerida tuldtakistavaid ehitisi (TP3). Ehitise tulepüsivus, tuleohutust tagavate süsteemide valik ja tuletundlikkus esitatakse täpselt projekteerimise käigus ja tuleb kooskõlastada täiendavalt tuleohutuse järelevalvega.

Välise tulekustutusveega varustuseks on kavandatud alale kolm hüdranti. Välise kustutusvee vooluhulk määratakse hoonete projekteerimise käigus ning tuleb kooskõlastada täiendavalt vee-ettevõtja ja tuleohutuse järelevalvega. (Vt ka ptk 1.2.6.3.)

1.2.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Vabaõhumuuseumi territoorium jaguneb ligipääsetavuse osas vabalt juurdepääsetavateks aladeks (nt teenindav parkimine, laadaplats koos kõrtsiga) ja piiratud juurdepääsuga aladeks (ekspositsioonialad).

Oluline on:

- avalike alade ja teede ning hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning ala kasutamisel tuleb täiendavalt arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- muuseumi krunt saab olema osaliselt piiratud juurdepääsuga ja terves ulatuses valvatud (eeldatavalt nii mehitatud kui elektroonilise valvega – olenevalt korraldatavatest üritustest alal);
- kvaliteetsed materjalid, värvid loovad ala kasutajates tugevama seose keskkonnaga, mis tagab parema sotsiaalse kontrolli ja vähendab vandalismi ohtu;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- krundi korrashoid.

1.2.9 Kinnisomandi kitsendused

Järgnevalt on esitatud planeeritava ala kohta kehtivad ja planeeringulahendusest tulenevad

maakasutamise kitsendused, s.h kitsenduse kehtestav õigusakt ja kitsenduse üldine sisu. Õigusakti täpsemaks rakendamiseks või kitsedustega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik aktidega vahetult tutvuda (nt internetis: www.riigiteataja.ee). Esitatu on toodud 20.02.2016 seisuga.

1.2.9.1 Tehnovõrkudest ja -rajatistest lähtuvad kitsendused

Alus: *Seadme ohutuse seadus; Elektroonilise side seadus; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.06.2015 a. määrus nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16.12.2005. a. määrus nr 76, Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus; Kaugkütteseadus.*

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Kui kaitsevööndis asub ka teine kaitsevööndiga ehitist, peab selle avariid likvideeriv või plaanilisi töid tegev isik teavitama enne avariid likvideerimisele asumist või plaanilise töö alustamist kaitsevööndiga ehitise omanikku toimunud avariist. Kaitsevööndiga ehitise omanik teavitab avariid likvideerivat isikut kaitsevööndiga ehitise asukohast ning vajadusel saadab avariikohale oma esindaja, kes täpsustab kohapeal kaitsevööndiga ehitise asukohta.

Kaitsevööndiga ehitise asukohta ei või muuta kaitsevööndiga ehitise omanikku teavitamata ja viimase nõusolekuta.

Vältimaks kaitsevööndiga ehitise kahjustamist, võib kaitsevööndiga ehitise omanik nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Samuti võib maakaabelliinide puhul nõuda maakaabli täpse asukohta väljaselgitamiseks pinnase käsitsi lahtikaevamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndid. Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (k.a) liinide korral kaks meetrit. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on ulatub kaitsevöönd kahe meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevöönd. Kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal üks meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste kaitsevöönd. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.

Sademet-, dreanaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni vahelise piiri määrab liitumispunkt. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu

omaniku või valdaja kokkuleppel määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi või kanalisatsiooniga. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni oluline osa.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendusteid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel kahe meetri kaugusele ehitisest.

Kaugküte ja gaasivarustus. Planeeritav ala paikneb Pärnu linna haldusterritooriumil kaugküttepiirkondade määramise teemaplaneeringuga (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19.04.2012 otsusega nr 31) määratud kaugküttepiirkonnas. Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Planeeritavat ala läbib B-kategooria gaasipaigaldis (töörõhuga üle 0,1 baari kuni 5 baari, k.a). Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit. Gaasitorustiku juurde kuuluvate gaasipaigaldiste (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 m.

1.2.9.2 Tänavast lähtuvad kitsendused

Alus: *Ehitusseadustik.*

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Ehitajate tee teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja servast arvates. Niidu tn ja Rohu tn teekaitsevööndiks on planeeritud 0 meetrit transpordimaa piirist.

1.2.9.3 Veekogu kalda kasutamise kitsendused

Alus: *Looduskaitseseadus; Veeseadus.*

Planeeritavat ala läbib Niidu oja (reg.kood: VEE1123581; kood: 1123581; valgala pindala: 2.7 km²; pikkus: 1,6 km). Oja kuulub Lääne-Eesti vesikonda, Pärnu alamvesikond. Keskkonnaregistrisse on Niidu oja kantud Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regiooni 21.01.2015 kirja nr: 8.1-5/207, veekogu registrisse kandmine, alusel. Niidu oja ei ole avalik ega avalikult kasutatav veekogu.

Niidu ojal on kallas, millel kaitstakse seal asuvaid looduskooslusi, piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjuliku mõju, suunatakse kalda eripära arvestavat asustust ning tagatakse vaba liikumine ja juurdepääs.

Kalda kasutamise kitsendamiseks (kaitse eesmärkide saavutamiseks) on sätestatud kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd. Vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

Niidu ojal (kui kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgala ojal) on kalda piiranguvöönd laiusega 50 meetrit.

Kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusala alal hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Niidu ojal (kui kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgala ojal) on kalda ehituskeeluvöönd laiusega 25 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- kalda kindlustusrajatisele;

- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- piirdeaedadele;
- maakaabelliinile;
- olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud:

- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- sillale;
- avalikult kasutatavale teele.

Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Niidu oja veekaitsevööndi ulatus on tavalisest veepiirist 10 meetrit.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine, heina ja roo koristamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

1.2.9.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Alus: *Asjaõigusseadus*.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud servituutide vajadused tabelis 1. Servituudi alade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja -rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses, kui ei ole märgitud teisiti. Servituutide alad selgitab projekteerimine, kui selgub täpne tehnovõrgu kulgemine.

Servituudi vajadused

Valitsev kinnistu*/ isiklik kasutusõigus	Teeniv kinnistu (katastritunnus)/ teeniva maa-ala kirjeldus	Servituudi sisu
Ühiste võrkude valdaja**	Krundid Pos. 1, 2, 3, 4 ja 6.	Elektri-, side-, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni-, sademevee-kanalisatsiooni-, kaugkütte- ja maagaasivõrgu isiklikud kasutamiseõigused võrguvaldajate kasuks.

* Tabelis toodud mõiste kinnistu käib nii olemasoleva kui planeeritud kinnisasja kohta. ** Tehnovõrgu valdaja.

2. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Järgnevalt on esitatud planeeringu elluviimisega seotud tingimused, sh kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek.

2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiv Pärnu linna üldplaneering 2001-2025 (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001 määrusega nr 26) näeb planeeritaval alal ette maakasutuseks väike- ja korruselamumaa, ärimaa ning transpordimaa.



Joonis 1. Väljavõte kehtivast Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse joonisest. Planeeritava ala kvartal paikneb joonise keskel (ümbrus on hägustatud).

Pärnu linna piirides ei ole leida suuremat maa-ala nõudvate ühiskondlike ehitiste (nagu vabaõhumuuseum) rajamiseks vaba maaressurssi, mis oleks hästi ligipääsetav ja omaks selle tõttu vähest mõju ümbristevale.

Maa-alale ei ole moodustatud omandit ja see on jätkuvalt riigi omandis. See tingib vajaduse ruumi korrastamiseks. Ruumi korrastamine on ka vajalik, kuna Ehitajate tee välja ehitamisega vähenesid transpordimaa ruumilised vajadused (kadunud on suurelt maa-alalt Niidu tn ja Ehitajate tee liiklussõlm, mis on asendunud ristmikuga). Olemasolevale ridaelamule (aadressil Rohu tn 156 a-e) on moodustatud ebapiisav kinnistu, olemasolev hooviala on väljaspool olemasolevat elamumaad.

Võttes arvesse, et Pärnu linna piirides on piisavalt väike- ja korruselamumaid, mis on osaliselt ka kasutamata, siis puudub vältimatu vajadus täiendavale elamumaa ressursile. Ühiskondlike ehitiste rajamine on seotud valdavalt kohaliku omavalitsuse või riigi ülesannete täitmisega. Uus vabaõhumuuseum panustab täiendavalt piirkonna turismi.

Lähtuvalt eeltoodud kaalutlustest on põhjendatud muuta üldplaneeringut järgnevalt (vt joonis 2).



Joonis 2. Ettepanek muuta Pärnu linna üldplaneeringu kohast maakasutust. Planeeritava ala kvartal paikneb joonise keskel (ümbrys on hägustatud).

Käesoleva detailplaneeringuga muudetak valdavalt elamumaaks kavandatud ala peamiselt ühiskondlike hoonete maaks (tähis Üh), mida keskosas läbib üldmaa. Lisaks muutub ärimaa (tähis Ä) asukoht ja maht – Niidu tänava äärne ärimaa on kavandatud vähendatud mahus Rohu tänava äärde. Rohu tn äärde nähakse ette tootmismaa alajaamale.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise järgselt tuleb teha täiendus koostavas üldplaneeringus, kus planeeritav ala on kavandatud osaliselt korruselamu ning osaliselt puhke- ja haljasala maa-alaks.

2.2. Planeeringu elluviimisega seotud tingimused

Peale planeeringu kehtestamist tuleb moodustada krundid (vt kruntide moodustamise joonis lisa 2). Kruntide moodustamise järgselt on kavandatud omand järgnevalt.

- Krunt Pos. 1. omanikuks saab kergliiklustee omanik.
- Krundid Pos. 2., Pos. 3. ja Pos. 5. omanikuks saab muuseum.
- Krundid Pos. 4 ja Pos. 6. omanikuks saab omavalitsus.
- Krunt Pos. 7. omanikuks saab elektrivõrgu valdaja.

Tehnovõrkude ja -süsteemide rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Pärnu linnale ei kaasne planeeringu elluviimisega kohustust avalikult kasutatavate teede, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks vabaõhumuuseumi krundidel. Huvitatud isiku kanda jääb detailplaneeringu elluviimiseks vajalike teede ja sellega seonduvad rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised väljaehitamine. Leevendusmeetmete (müra- ja vibratsioonivõrgu väljaehitamine) kulud katab detailplaneeringu arendaja, kui seadus ei sätesta teisiti.

Mitmed ühendused (teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste) sõltuvad naaberalade detailplaneeringute elluviimisest või varem kokkulepitud kohustuste ülevõtmisest või uutest kokkulepetest piirkonna arendajate vahel. Valikud varem kokkulepitud trasside väljaehitamise kohta või ajutiste lahenduste kasutamiseks saab teha vabaõhumuuseumi rajamise rahastuse selgumisel.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse vastavad lepingud (avalikult kasutatavate teede, välivalgustuse, sademeveekanaliseerimise ja müra- ja vibratsiooni vähendamiseks). Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppe mitteraamatu koostamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringu kohased rajatised välja vastavalt võimalusele ajal, mil nende väljaehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Ehitamiseks väljastab ehitusloa Pärnu Linnavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektile, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele. Kehtivas õiguses sätestatud juhtudel piisab ehitamiseks Pärnu Linnavalitsusele ehitusteatisest esitamiseks. Hoonetele kasutusloa andmise eelduseks on kuni krundi piirini ulatava tänava, tänava sademevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse välja rajamine kinnitatud projektide alusel kooskõlas detailplaneeringuga.

Muuseum võib ette näha muuseumiala etapilise välja arendamise. Tuleb selgitada hiljemalt ehitusloa menetluses. Kuid esimeses etapis on vajalik välja arendada parkimisvõimalused, teed ja tehnovõrgud.

Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused tuleb kanda kinnistusraamatusse, et igakordne omanik oleks teadlik kinnisasjale seatud piirangutest.

Maatoimingute (maaüksuste moodustamine, servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine) kulud lepitakse kokku vastava lepinguga.

3. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastaja (Esindaja) [Kooskõlastamise kuupäev]	Kooskõlastus	Märkused
Päästeamet (Alari Tõnissoo) [19.09.2016]	Detailplaneeringu kooskõlastamise kiri nr 7.2-3.4/18808-2 Kooskõlastuse nr K-T/90-2	Päästeasutus kandis kooskõlastuse kooskõlastamiseks esitatud paberkausta tiitellehele. Lisatud planeeringu lisas 2.
Maanteeamet (Marten Leiten) [21.10.2016]	Detailplaneeringu kooskõlastamise kiri nr 15-2/16-0032/678 Kooskõlastuse andmisel on juhitud tähelepanu, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Kooskõlastusele on määratud kehtivus 2 aastat kooskõlastamise kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.	Lisatud planeeringu lisas 2.
Terviseamet (Mihhail Muzõtsin) [11.04.2017]	Detailplaneering on kooskõlastatud kirjaga nr 9.3-1/2328.	Lisatud planeeringu lisas 2.
Maa-amet (Anne Toom) [05.05.2017]	Detailplaneeringu kooskõlastamise kiri nr 6-3/17/6826-2 Planeeringulahendus edastati Maa-ametile kooskõlastamiseks reformimata maa osas. Maa-amet teatas, et ei esita vastuväiteid detailplaneeringu lahenduse osas. Maa-amet palus hoida end kursis detailplaneeringu osas vastuvõetavate otsustega ning teavitada planeeringu vastuvõtmisest ja kehtestamisest.	Lisatud planeeringu lisas 2.
Kaitseministeerium (Kusti Salm) [02.05.2017]	Detailplaneering on kooskõlastatud kirjaga nr 12-3/17/1551.	Lisatud planeeringu lisas 2.

Tabeli koostas: Raimo Klesment

Kuupäev: 16.05.2017

Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

29

Koostöö (Esindaja) [Koostöö kuupäev]	Koostöö tulemus	Märkused
AS Pärnu Vesi (Mati Juursalu) [31.08.2016]	31.08.2016 – 140426 AS Pärnu Vesi kooskõlastab esitatud töö nr 15-04, Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneeringu. Kommentaar: kooskõlastus kehtib üks aasta.	Koostööd kinnitav dokument on lisatud planeeringu materjalidele.
Telia Eesti AS (Hans Sild) [02.09.2016]	Projekti kooskõlastus nr 27123405 Projekt vastab Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24951571. Projekt kooskõlastatakse märkusega: Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks. Kooskõlastus kehtib kuni 01.09.2017.	Koostööd kinnitav dokument on lisatud planeeringu materjalidele.
Elektrilevi OÜ [Enn Truuts] (02.09.2016)	Projekti kooskõlastus nr 8762386679 Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.	Koostööd kinnitav dokument on lisatud planeeringu materjalidele.
Fortum Eesti AS [Hannes Puusepp] (07.09.2016)	Projekti kooskõlastus nr 99 FE. Detailplaneering on kooskõlastatud tingimusteta.	Koostööd kinnitav dokument on lisatud planeeringu materjalidele.

Tabeli koostas: Raimo Klesment

Kuupäev: 07.09.2016

4. JOONISED

Joonis 3. Situatsiooniskeem

Joonis 4. Tugijoonis

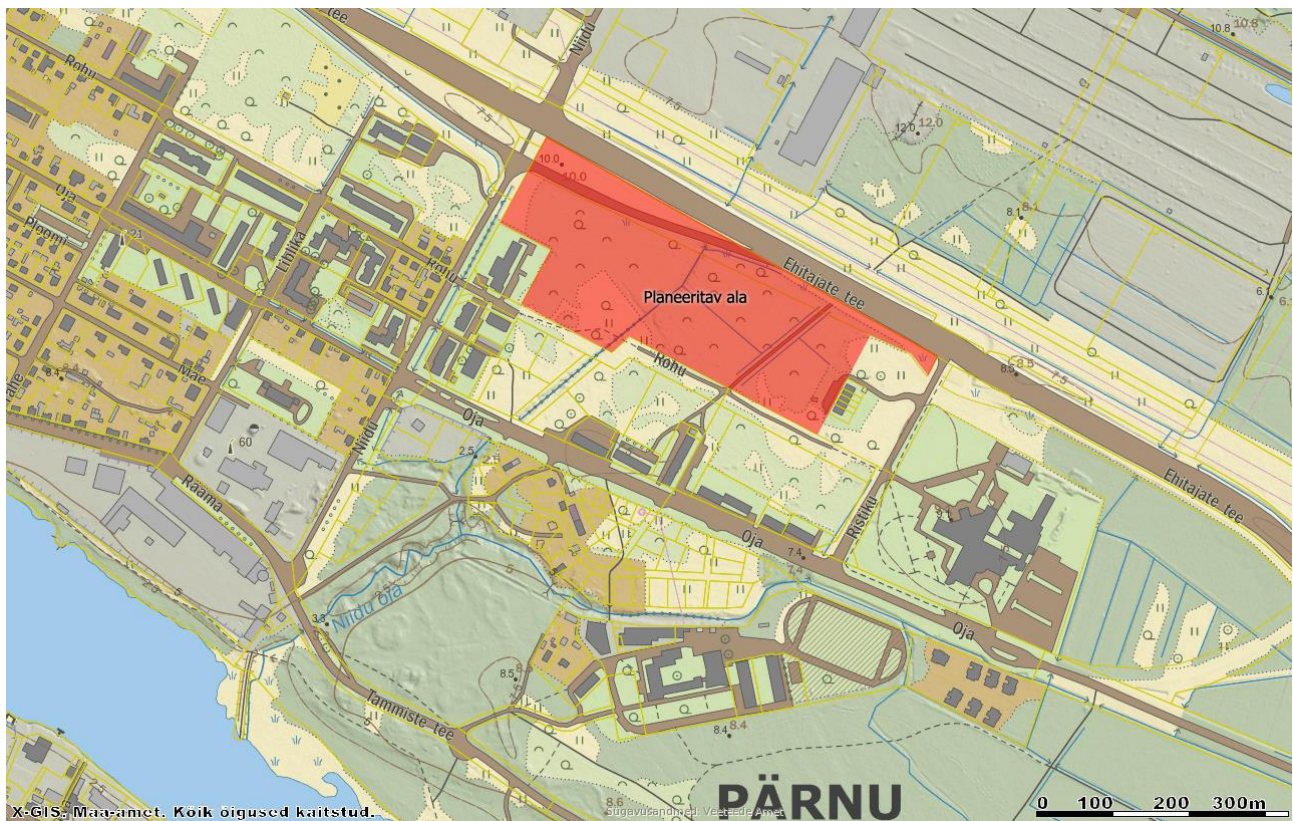
Joonis 5. Põhijoonis

Joonis 6. Tehnovõrkude joonis

M 1:1 000

M 1: 500

M 1: 500



Joonis 3. Situatsiooniskeem.

Joonis 4. Tugijoonis.

See lk asendada Joonisega 4.

Joonis 5. Põhijoonis.

See lk asendada Joonisega 5.

Joonis 6. Tehnovõrkude joonis.

See lk asendada Joonisega 6.

5. LISAD

Lisa 1. Illustratsioon (vaade Ehitajate tee poolt).

Lisa 2. Detailplaneeringu dokumentatsioon

(eraldi kaust)

Lisa 1. Illustratsioon (vaade Ehitajate tee poolt).

